

# **Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen** **Ergänzungssatzung „Fischteichweg“** **gemäß § 34 Abs. 4 BauGB**

## S a t z u n g

zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
„Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt a. Rbge.  
(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung ~~und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 422) in der zurzeit geltenden Fassung i. V. m. § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 01.04.2004 folgende Satzung beschlossen:~~

### § 1

#### Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt a. Rbge., werden festgelegt.

### § 2

#### Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt a. Rbge., wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt:

Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 101/3, 101/4 und 100 sowie die Flächen der Flurstücke 101/1, 102/3 und 102/4, Flur 3, Gemarkung Dudensen.

### § 3

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen, sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 4

#### Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des entsprechend gekennzeichneten Teils der gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

(1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“

(2) Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

## § 5

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Teilflächen der gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Kompensationsdefizit soll durch eine ökologische Waldsanierung ausgeglichen werden. Auf einer städtischen Fläche (Flurstück 22/1, Flur 5, Gemarkung Borstel) wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von 3.662 m<sup>2</sup> (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zuzüglich einer Fläche von 30% für den Rückebetrieb ergibt sich eine Flächengröße von 4.761 m<sup>2</sup>. Die Ersatzfläche „Artenschutz“, die sich auf die Beseitigung des Grünlandes mit Obst- und Laubbäumen bezieht, soll im Westen Dudensens am Nordufer der Alpe (nördlich eines Feuchtbiotops) auf dem Flurstück 279/30 (Flur 6, Gemarkung Dudensen) in Form der Anlegung eines ca. 1.500 m<sup>2</sup> großes Feldgehölzareals mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen umgesetzt werden. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in den zugehörigen Ersatzmaßnahmenverträgen.

Die Kompensationsfläche und die Ersatzfläche sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## § 6

### Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes

1. Die vorhandenen Bäume, die mit „Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes“ festgesetzt sind, sind zu erhalten und zu pflegen. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufhöhungen und Bodenabgrabungen stattfinden.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzbäume müssen einheimische, standortgerechte Laubbäume sein und einen Mindestumfang von 12 cm in 1 m Höhe über dem Boden haben.
3. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

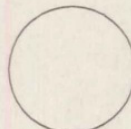
## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2004

\_\_\_\_\_  
gez. KIRCHMANN  
Bürgermeisterin



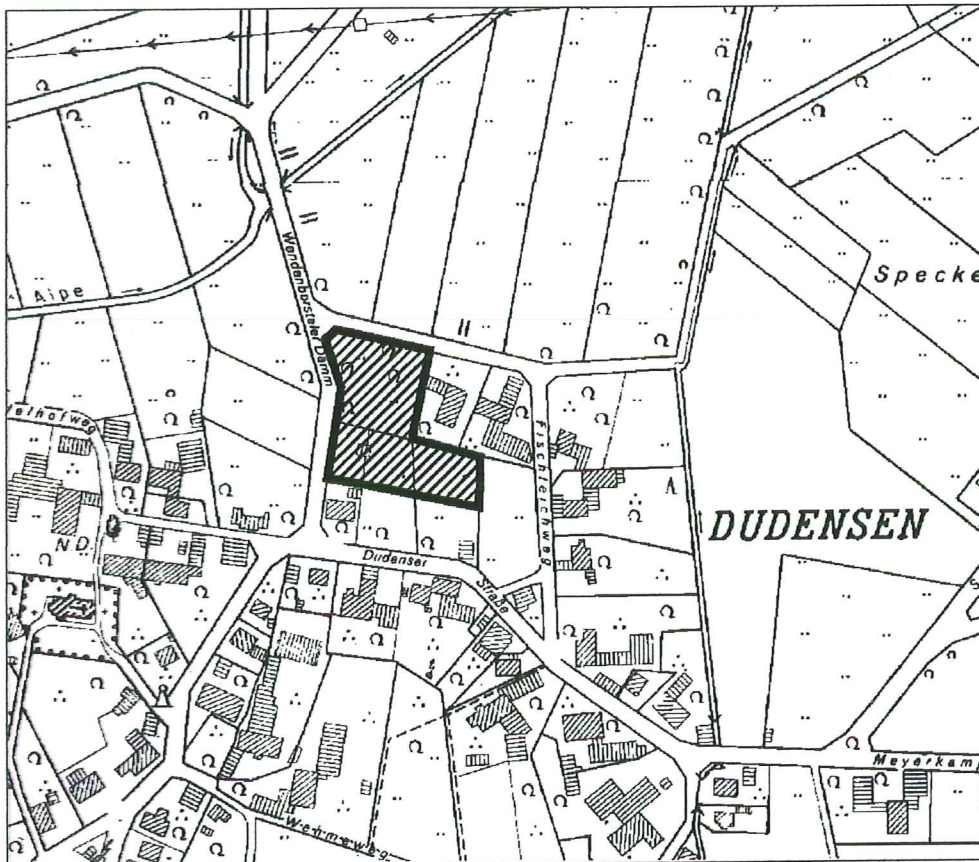
\_\_\_\_\_  
gez. KUGEL  
Stadtdirektor i.V.





# Begründung

zur Ergänzungssatzung „Fischteichweg“ der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Dudensen



**0 Inhaltsverzeichnis**

<b>0 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Gesetzliche Aufgabe der Ergänzungssatzung .....	3
1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung .....	3
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
1.4 Größe des Satzungsgebietes .....	4
<b>2 Rahmenbedingungen für die Ergänzungssatzung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit .....	5
2.2.1 Bodenbeschaffenheit .....	5
2.2.2 Entwässerung .....	5
2.3 Soziale Infrastruktur .....	6
2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen .....	6
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3 Grünflächen .....	7
3.4 Erhaltungsbindung .....	7
3.5 Flächenbilanz .....	8
<b>4 Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Grundsätzliche Belange .....</b>	<b>8</b>
5.1 Ver- und Entsorgung .....	8
5.2 Löschwasser .....	8
5.3 Landschaftspflege und Eingriffsregelung .....	9
5.3.1 Landschaftsbild sowie Eingriff in Natur und Landschaft .....	9
5.3.2 Artenkartierung .....	9
5.3.3 Ausgleich .....	11
5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	12
5.5 Öffentliche Einrichtungen .....	13
5.6 Immissionsschutz .....	13
5.7 Private Belange .....	13
<b>6 Kosten für die Gemeinde .....</b>	<b>13</b>
<b>Anlage 1 zur Begründung (Artenkartierung)</b>	

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Gesetzliche Aufgabe der Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde kann durch Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB)

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

### **1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Planung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln.

Die Entwicklung des Stadtteils Dudensen ergibt sich aus der Funktion im Stadtgefüge, d.h. aus der Funktionsbestimmung Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Die Eigenentwicklung berücksichtigt den Wohnungsbedarf der ansässigen Bevölkerung.

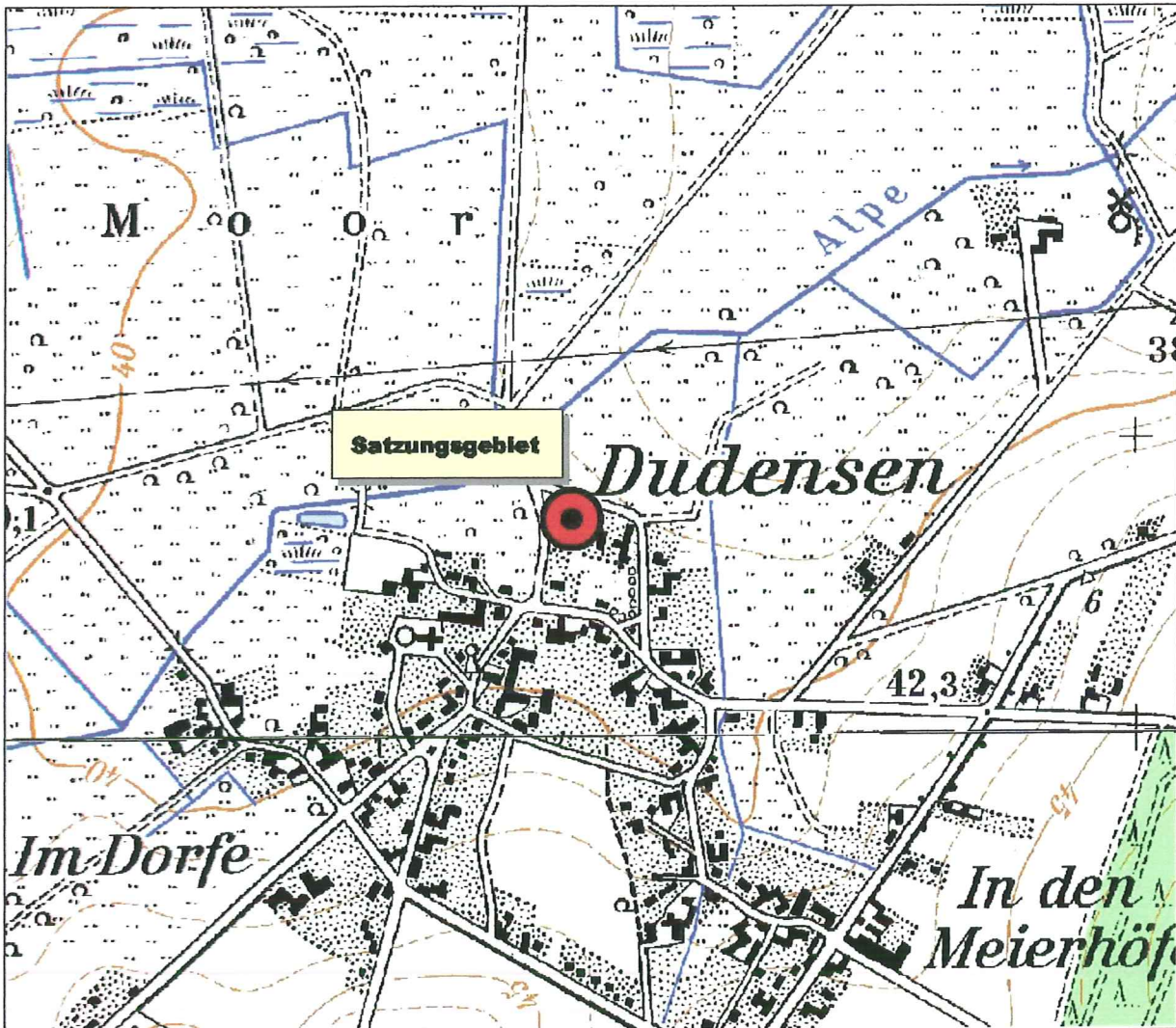
Auf Wunsch des Ortsrates und mit Beschluss des Verwaltungsausschusses am 29.05.2000 soll im Stadtteil Dudensen Wohnraum für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden. Der entsprechende Bereich soll durch eine Ergänzungssatzung abgerundet und ein wahrnehmbarer Abschluss zum offenen Landschaftsraum hin geschaffen werden.

### **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Satzungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Dudensen, westlich des Wendenborsteler Dammes und südlich sowie östlich des Fischteichweges (vgl. Abb. 1). Es wird im Norden begrenzt durch die südliche Grenze des Fischteichweges. Im Westen bildet die Ostgrenze des Wendenborsteler Dammes die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden wird die Grenze gebildet durch eine gedachte Linie auf Höhe der südlichen Grenzen der Flurstücke 101/1 und 99/1. Im Osten bildet die Westgrenze der Flurstücke 99/1 und 102/2 (alle Flur 3, Gemarkung Dudensen) das Satzungsgebiet.



**Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes**



#### **1.4 Größe des Satzungsgebietes**

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

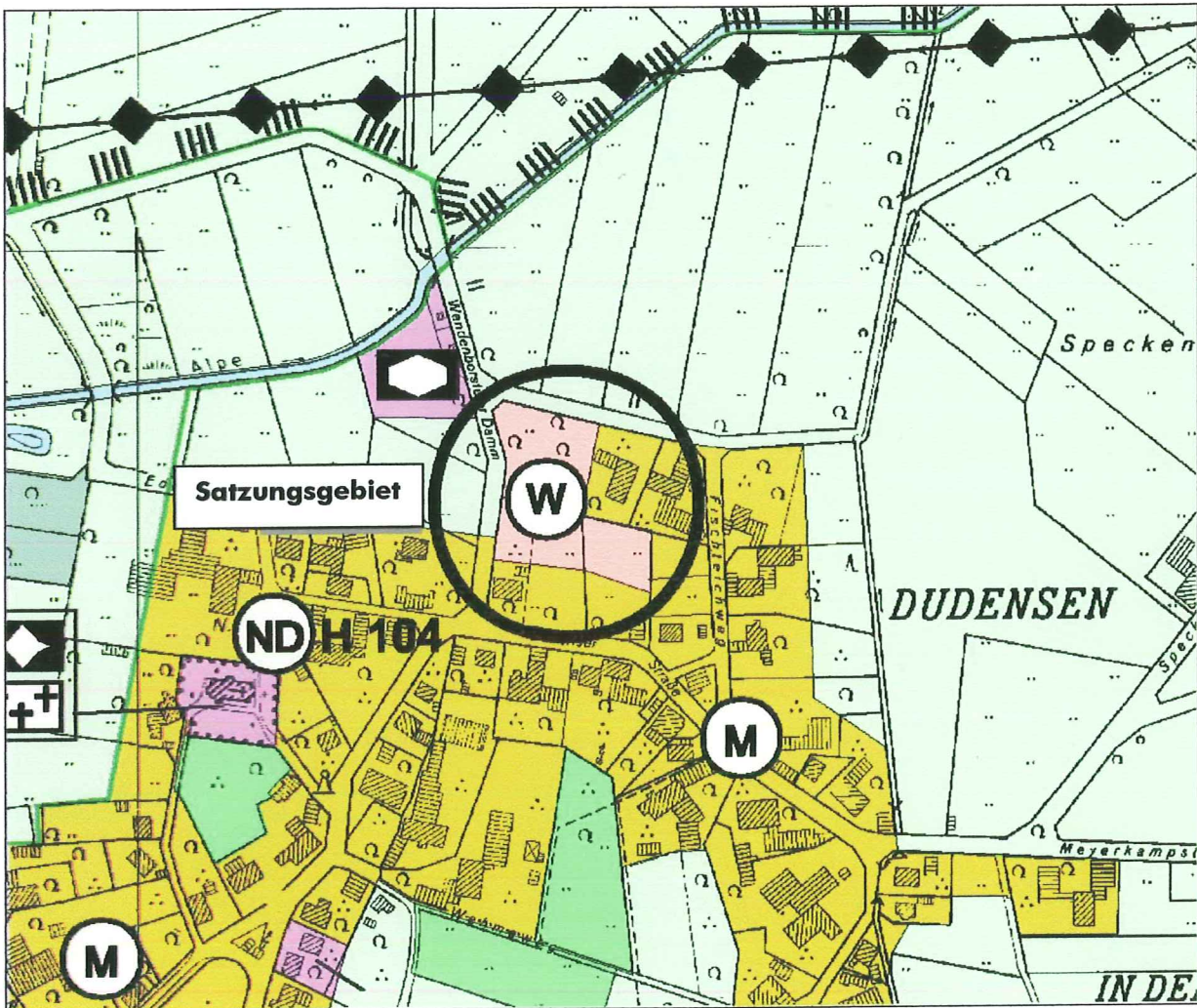
## **2 Rahmenbedingungen für die Ergänzungssatzung**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Satzung „Fischteichweg“ wird aus dem Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung der Neuaufstellung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen der Ergänzungssatzung nicht. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 2)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000



## 2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Satzungsgebiet ist relativ reliefarm. Die Isohypsen liegen im Durchschnitt bei ca. 38,5m üNN.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Nach durchgeführten Erkundungen eines geologischen Ingenieurbüros stehen unter dem Mutterboden und vorhandenen Auffüllungen hauptsächlich diluviale Schmelzwassersande an.

### 2.2.2 Entwässerung

Im durchlässigen Schmelzwassersand hat sich ein zusammenhängender Grundwasserkörper ausgebildet, dessen Spiegel im Bereich des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung je nach Höhenlage des Geländes im September 1986 zwischen ca. 1,8m und ca. 2,4m unter der Geländeoberkante lag. Im Frühjahr oder nach starken Niederschlägen muss mit einem Anstieg des Grundwassers um bis zu 0,5m gerechnet werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird jedoch von den Abwasserbehandlungsbetrieben der Stadt Neustadt a. Rbge. als möglich angesehen. Der Nachweis



der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Es wird im Plan der Hinweis gegeben, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können und dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.

### **2.3 Soziale Infrastruktur**

Für den Bereich der Siedlungsentwicklung „Fischteichweg“ wird mit ca. 5 Baugrundstücken gerechnet. Unter Zuhilfenahme der ermittelten Bevölkerungsdaten in realisierten Bebauungsplangebieten können für das Gebiet der Ergänzungssatzung bei Fertigstellung der Bebauung ca. 17 neue Einwohner erwartet werden.

Im Ortschaftsbereich Hagen entsteht im Hinblick auf die Entwicklung durch die im Flächennutzungsplan 2000 dargestellten Neubaugebiete kein Bedarf für die Schaffung weiterer Kindergartenplätze bis zum Kindergartenjahr 2011/2012.

In den Schuljahren 2006/2007 und 2007/2008 müßten unter Umständen 10 Klassenverbände in der Grundschule Hagen unterrichtet werden. Das Raumangebot der Schule deckt dies aber - auch wenn es aus pädagogischer Sicht nicht wünschenswert erscheinen mag - ab.

Darüber hinaus soll zu gegebener Zeit ein adäquater Jugendtreff realisiert werden, der den - aus fachlicher Sicht des Teams Jugendpflege als ungeeignet zu bezeichnenden - vorhandenen Treffpunkt für Jugendliche ersetzen soll.

Weitere Maßnahmen für die soziale Infrastruktur werden im Ortschaftsbereich Hagen nicht notwendig.

### **2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen**

Im Satzungsgebiet befinden sich - abgesehen von einem kleinen Stall (Unterstand) auf dem Flurstück 101/1 (Flur 3, Gemarkung Dudensen) - keine baulich genutzten Flächen.

## **3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Auf diese Weise soll eine harmonische Abrundung der Ortsrandlage in diesem Bereich erreicht werden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Satzung sieht die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (gem. § 4 BauNVO) vor. Die zulässigen Nutzungen sind typisch für das ländlich geprägte Dudensen. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ verbunden wäre, ist für Dudensen untypisch. Eine derartige Festsetzung entspräche auch nicht den Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. von einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt. Diese geringe Grundflächenzahl nimmt den Versiegelungsgrad der näheren Umgebung auf und soll gleichzeitig verhindern, dass durch zu kleine Grundstücksteilungen



möglicherweise ein vorstädtischer Wohncharakter entsteht, der sich nicht in die Großzügigkeit der Freiflächen in der ländlichen Wohnsiedlung Dudensens einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie gewährleisten unter Beachtung des Gebietscharakters und unter Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung gesunde Wohnverhältnisse.

### 3.3 Grünflächen

Auf Wunsch der Eigentümer der Flurstücke 100, 101/3 und 101/4 (Flur 3, Gemarkung Dudensen) wurde auf den im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücksteilen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen, um eine hohe Durchgrünung des Gebietes aufrecht zu erhalten und sowohl eventuelle Kosten, die durch das Vorhaben entstünden, als auch eine potentielle Bebauung auszuschließen.

Dadurch ergibt sich ein Grünbereich in Insellage, der nicht nur für die Wohnqualität der umgebenden Bebauung als positiv zu bewerten ist, sondern auch einen Bereich entstehen lässt, der die typische Dorfstruktur Dudensens mit großzügigen innerörtlichen Freiflächen aufnimmt.

### 3.4 Erhaltungsbindung

Im Satzungsgebiet befanden sich einige erhaltenswerte Laub- und Obstbäume, die diesen Bereich wesentlich prägten. Diese Bäume sollten ursprünglich erhalten bleiben. Leider sind diese jedoch bis auf einen vor Durchführung der Artenkartierung gefällt worden (s. jedoch 5.3.1).

Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
▶ <i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	▶ <i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
▶ <i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	▶ <i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
▶ <i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	▶ <i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
▶ <i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)	▶ <i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weissdorn)
▶ <i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)	▶ <i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weissdorn)
▶ <i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	▶ <i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
▶ <i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)	▶ <i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
▶ <i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)	▶ <i>Hedera helix</i>	(Efeu)
▶ <i>Malus silvestris</i>	(Wildapfel)	▶ <i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
▶ <i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)	▶ <i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
▶ <i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	▶ <i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
▶ <i>Prunus padus</i>	(Echte Traubenkirsche)	▶ <i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)

▶ Pyrus pyraster	(Wildbirne)	▶ Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
▶ Quercus petraea	(Traubeneiche)	▶ Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
▶ Quercus robur	(Stieleiche)	▶ Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
▶ Sorbus aucuparia	(Eberesche)	▶ Rosa canina	(Hundsrose)
▶ Tilia cordata	(Winterlinde)	▶ Rubus fruticosus	(Brombeere)
▶ Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	▶ Rubus idaeus	(Himbeere)
▶ Ulmus minor	(Feldulme)	▶ Salix alba	(Silberweide)
		▶ Salix aurita	(Öhrchenweide)
		▶ Salix caprea	(Salweide)
		▶ Salix cinera	(Grauweide)
		▶ Salix fragilis	(Bruchweide)
		▶ Salix viminalis	(Korbweide)
		▶ Sambucus nigra	(Holunder)
		▶ Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

### 3.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich	6.322	0,63
Allgemeines Wohngebiet	4.129	0,41
private Grünfläche	2.193	0,22

## 4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentümer können ihre Flächen jeweils ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen der Satzung neu parzellieren. Bodenordnerische Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher im Satzungsgebiet nicht erforderlich.

## 5 Grundsätzliche Belange

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser, Gas und den Anschluss an das städtische Kanalnetz liegen vor.

### 5.2 Löschwasser

Im Bereich des geplanten Wohngebietes kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 1.450 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk, Arbeitsplatz W 405, aus drei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von max. 200 m zum geplanten Wohngebiet befinden.



### **5.3 Landschaftspflege und Eingriffsregelung**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Naturraum der „Hannoverschen Moorgeest“ innerhalb der naturräumlichen Einheit der „Husum Linsburger Geest“.

Dieser nördliche Teil des Ortteiles Dudensen grenzt südlich an die Bachaue der Alpe und ist durch Niedermoorböden geprägt.

#### **5.3.1 Landschaftsbild sowie Eingriff in Natur und Landschaft**

Der Ort Dudensen befindet sich in seinem größten Teil auf einem Geestrücken, der nach Norden zum Bachtal der Alpe hin abfällt. In diesem Bereich der grundwasserbildenen Niedermoorböden und den entsprechenden Heckenstrukturen der Bachaue stellt die Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der entsprechend kompensiert werden muss.

Das Gebiet der Satzung stellt sich als ein teils von Siedlungsbestand umgrenztes, teils (im Norden und Westen) zur Landschaft offenes ehemals artenreiches, extensiv genutztes Grünland, nach Umbrechen des Bodens (s.u.) „Ackerland“ dar, das - eingerahmt von Feldgehölzen - ursprünglich von alten Obst- und Laubbäumen bestanden war, die von der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover als so schützenswert erachtet worden sind, dass eine Kartierung der hier heimischen Fauna gefordert wurde. Diese Bäume sind jedoch vor Durchführung der Artenkartierung gefällt worden (vgl. Kap. 3.4). Dieser Tatbestand ist in der Bewertung des Kompensationsbedarfes für das Plangebiet zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Bebauung einer rund 0,5 ha großen Fläche und somit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür ist das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt worden. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

#### **5.3.2 Artenkartierung**

Mit der durchgeführten Untersuchung wurde die Flora kartiert sowie die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse, Vögel und Insekten untersucht (s. Anlage 1).

In Abb. 3 ist ein Luftbild aus dem Jahre 2001 dargestellt, das aufzeigt, dass das Gebiet ursprünglich durch Grünland und Gehölzreihen geprägt war. Abb. 4 zeigt ein Foto aus dem Frühjahr 2002, das ebenfalls einen Eindruck vom ehemaligen Zustand des Plangebietes vermittelt.

Zur Zeit der Untersuchung war der nördliche Bereich des Plangebietes gerodet und durch ständig wiederholte Bodenbearbeitung nahezu vegetationsfrei. Diese Maßnahmen sind nach Auskunft des Grundstückseigentümers im Winter vor der Artenkartierung und damit nach Einleitung des Planverfahrens durchgeführt worden und fließen daher mit in die Kompensationsrechnung ein (s. Kap. 5.3.3). Als Folge des Eingriffs konnte der Bereich für die Artenkartierung nicht mehr in seiner ursprünglichen Wertigkeit erfasst werden.



**Abbildung 3: Luftbildaufnahme des Plangebietes (Stand 2001)**



**Abbildung 4: Aufnahme des Plangebietes (Stand Frühjahr 2002)**



Als Ergebnis der Kartierung kann festgehalten werden, dass das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat für Fledermäuse und für Vögel von Bedeutung ist. Mindestens fünf streng geschützte und gefährdete Fledermausarten und 22 geschützte, davon eine gefährdete Vogelart und drei Arten der Vorwarnliste konnten von den Gutachtern beobachtet werden. Gefährdete oder besonders geschützte Tagfalter und Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vor dem Grünlandumbruch und Rodung



der Bäume mit großer Wahrscheinlichkeit eine höhere Wertigkeit für alle untersuchten Gruppen gegeben war.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als „von allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe 2, nach Breuer 1994; s. Gutachten) bzw. „von mittlerer Bedeutung“ (nach Brinkmann 1997; s. Gutachten) einzustufen.

### 5.3.3 Ausgleich

Die Bewertung geht im ersten Schritt aufgrund des unter Kap. 5.3.1 aufgeführten Sachverhaltes von der Situation ohne die Biotopvernichtung aus:

Die neu hinzukommende Fläche hat eine Größe von 6.322 m<sup>2</sup>.

#### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert
überbaute Fläche	49	0	0
Baumstrukturen	330	6	1.980
Wiese	5.943	4	23.772
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>6.322</b>		<b>25.752</b>

#### Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Satzungsfestsetzungen

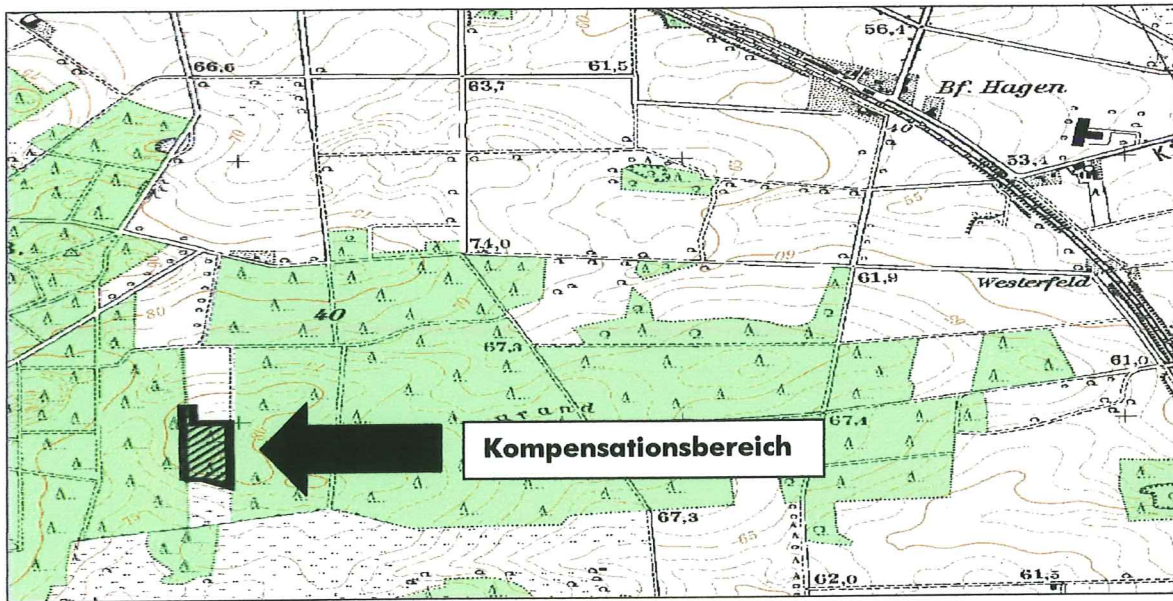
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert
WA (x 3)	1.300	0	0
artenreiche Wiese	1.700	4	6.800
Baumstrukturen	330	6	1.980
private Gärten	2.992	2	5.984
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>6.322</b>		<b>14.764</b>

Die Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert (Einzelflächenwert) beträgt 10.964 Wertpunkte.

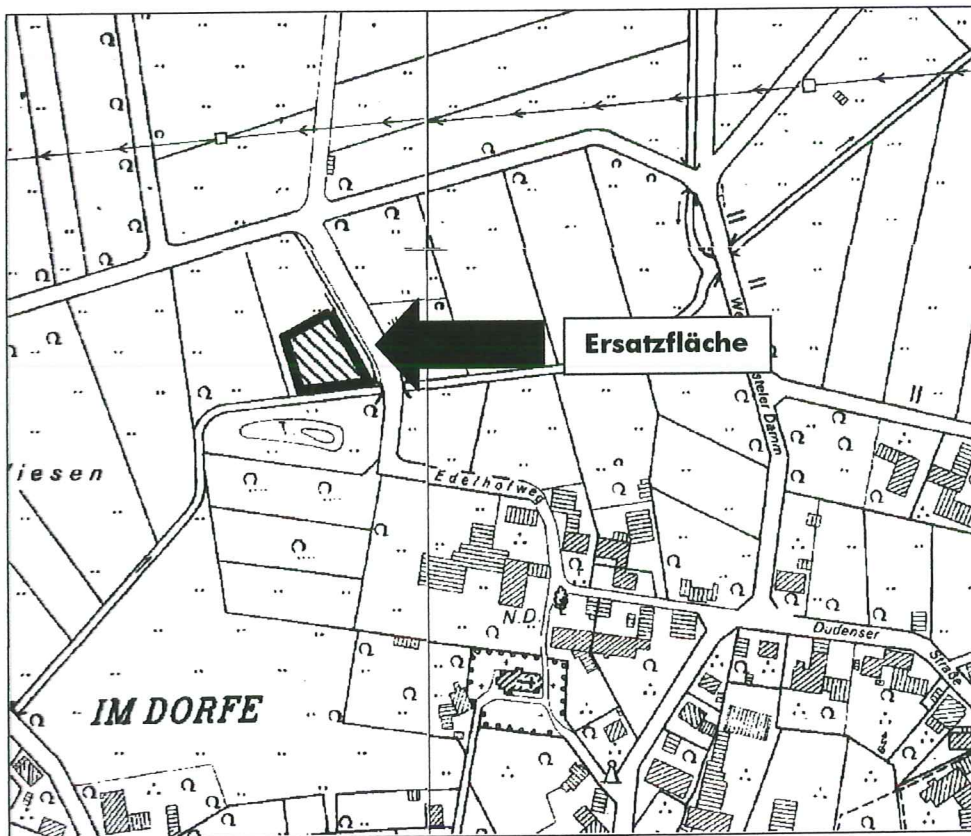
Es wird empfohlen, dieses Kompensationsdefizit durch eine ökologische Waldsanierung auszugleichen. Auf einer städtischen Fläche (Flurstück 22/1, Flur 5, Gemarkung Borstel) wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von 3.662 m<sup>2</sup> (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zuzüglich einer Fläche von 30% für den Rückebetrieb ergibt sich eine **Flächengröße von 4.761 m<sup>2</sup>**.

Dieser Kompensationsbedarf ist von allen drei Flächeneigentümern zu tragen. Für die Beseitigung des Grünlandes mit Obst- und Laubbäumen soll im zweiten Schritt im Westen Dudensens am Nordufer der Alpe (nördlich eines Feuchtbiotops) auf dem Flurstück 279/30 (Flur 6, Gemarkung Dudensen) ein ca. 1.500 m<sup>2</sup> großes Feldgehölzareal (s. Abb. 6) angelegt werden. Diese Ersatzmaßnahme ist von den Eigentümern der Flurstücke 102/4 und 102/3 (Flur 3, Gemarkung Dudensen) zu tragen.

**Abbildung 5: Lage des Kompensationsbereiches im städtischen Forst**



**Abbildung 6: Lage der 2. Ersatzfläche „Artenschutz“ (Feldgehölzareal)**



#### 5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist nicht erforderlich, da die max. bebaute Grundfläche bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> liegt und den Wert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht oder überschreitet.



## 5.5 Öffentliche Einrichtungen

Im Satzungsgebiet sind keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

## 5.6 Immissionsschutz

Nicht wesentlich störende, geringe Lärmimmissionen können von dem ca. 50m weiter nördlich der nordwestlichen Satzungsgebietsgrenze gelegenen öffentlichen Grillplatz ausgehen. Es ist nicht mit weiteren erheblich nachteiligen Immissionen im Satzungsgebiet zu rechnen.

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Satzungsgebiet in einer landwirtschaftlich geprägten Region befindet und dass in der Ortslage von Dudensen diverse landwirtschaftliche Betriebe liegen. Aus diesem Grund können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub sowie Geräuschen entstehen. Diese sind jedoch als ortstypisch anzusehen und zu dulden.

## 5.7 Private Belange

Die privaten Belange werden durch die geplante Überbaubarkeit im Satzungsgebiet gefördert. Durch die Einbeziehung der Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird dem Interesse an erhöhter Nutzbarkeit nachgekommen.

Weitere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

## 6 Kosten für die Gemeinde

Die Übernahme der durch die Bauleitplanung entstehenden städtebaulichen Folgekosten wird mittelbar durch städtebauliche Folgekostenverträge, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Eigentümern im Plangebiet abgeschlossen werden, geregelt.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen somit ausser den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

\* \* \*

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.04.2004 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, vom 19.12.2003 bis einschließlich 24.01.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 19.04.2004

Stadt Neustadt a. Rbge.

  
Bürgermeisterin



  
Stadtdirektor i. V.